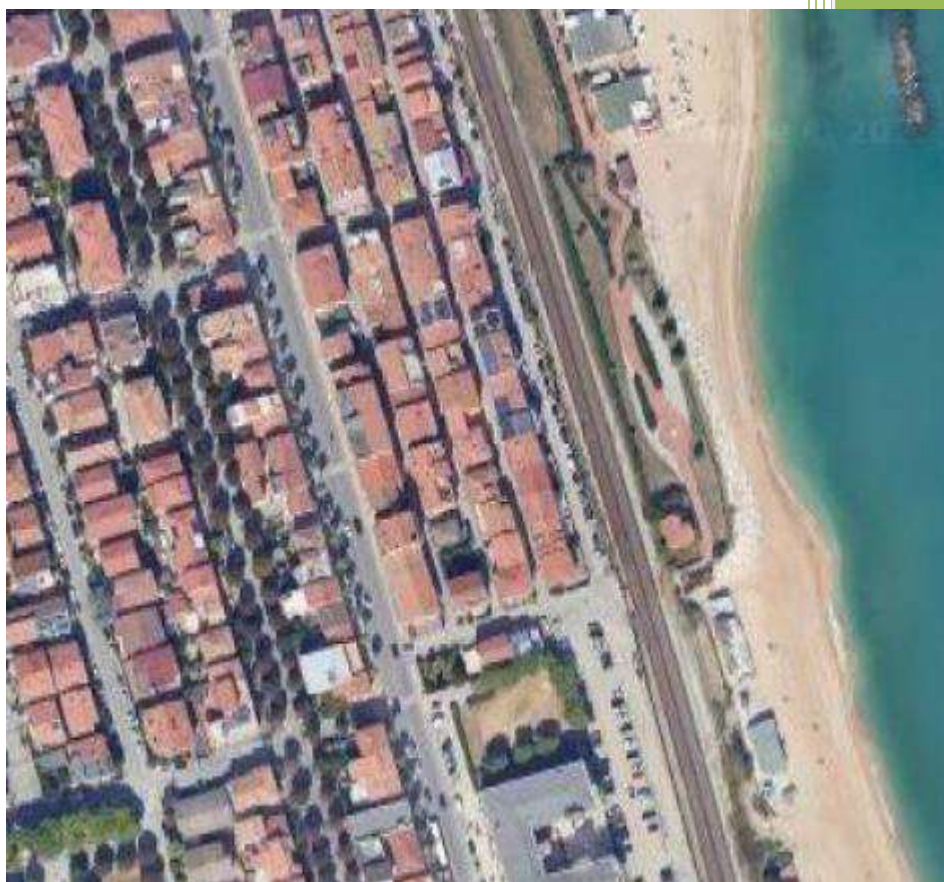


TRIBUNALE DI MACERATA

Procedura Esecutiva n. 80/2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



VS

Unità Residenziale:

Porto Potenza Picena (MC)
Via Giuseppe Garibaldi n.36

Il Tecnico Incaricato:

Marco Porcorossi Geometra
Piazza Annessione 14
MACERATA



Allegato 1

- Verbale congiunto di Sopralluogo con il Custode Giudiziario
Avv.to Enrico Alessandrini del 16.06.2025;

Allegato 2

- Documentazione Fotografica – Esterni – Sub 13 e Sub.14;

Allegato 3

- 3.1 Estratto di mappa catastale Fg. 44 part.IIa n. 273
- 3.2 PR.G. e relativo art. N.T.A.
- 3.3 Planimetrie catastali Fg. 44 n. 273 sub 13
- 3.4 Planimetrie catastali Fg. 44 n. 273 sub 14

Allegato 4

- D.I.A. n. 1279 del 20.01.2010 –Demolizione – Ricostruzione -
soprelevazione
- Agibilità protocollata in data 15.07.2010
- Variazione catastale
- 4.1 DI.CO. Elettrico e TV aree Condominiali
DI.CO. Elettrico sub .13 – manca la DI.CO. del sub.14.
DI.CO. termoidraulico

Allegato 5

- Nota di trascrizione
- Ispezioni ipotecarie;

Allegato 6

- Attestato di prestazione energetica per il sub. 14 Prot.
1288110 | 08/10/2025 | R_MARCHE | GRM | FRC | A | 440.110.30/2
022/FRC/17 del 08/10/2025



TRIBUNALE DI MACERATA
Procedura Esecutiva
n. 80/2023
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)

Numero di Ruolo generale: n. 80/2023
Parti: GROGU SPV S.R.L.
Debitore: [REDACTED]
Giudice: POLIMENI ANDREA ENRICO

PREMESSA

Il G.E. nominava il sottoscritto Geom. Marco Porcorossi, C.T.U. per l'esecuzione emarginata, il quale accettava l'incarico prestando il giuramento di rito trasmesso per via telematica alla cancelleria e l'acquisizione dei termini e dei quesiti che di seguito sono integralmente riportati:

1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)
2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;
3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);
4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;



6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e –ove possibile- con quale spesa (indicativa);
7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);
8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota.
9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;
10. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
11. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;
12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;
13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.
14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.
15. Che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.



OPERAZIONI PRELIMINARI

Al fine di rispondere ai quesiti posti (riportati nel verbale di incarico), il sottoscritto C.T. ha effettuato le seguenti attività preliminari:

- n. 1 accertamento presso l'Agenzia del Territorio di Macerata finalizzato all'acquisizione della necessaria documentazione catastale ed alla verifica della completezza della stessa;
- n. 1 accertamento presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Macerata, finalizzato all'acquisizione di visure ipotecarie per immobile e per soggetto;
- n. 1 accertamento presso CC.RR. II. di Macerata;
- n. 1 sopralluogo nei beni oggetto di procedura esecutiva, in data 16.06.2025, in presenza dell'esecutato [REDACTED] il quale convocato con lettera A/R regolarmente ricevuta, ha consentito di ispezionare i locali in oggetto;
- Accesso presso Ufficio Tecnico di Potenza Picena per le verifiche urbanistiche.

Ciò premesso, si fornisce risposta ai quesiti posti.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Il sottoscritto C.T.U. presa cognizione dei termini e dei contenuti dell'incarico conferito e delle necessarie attività tecniche da espletare, eseguivo sopralluogo il 16.06.2025 con il [REDACTED] ed alla presenza del Custode Avv.to Enrico Alessandrini si iniziavano le attività del CTU. Nelle unità de [REDACTED] poste al Piano Terra (Sub 13) – Primo e Secondo (Sub. 14), si è provveduto ad eseguire misurazioni e rilievi metrici delle unità immobiliari, verificandone le effettive destinazioni in raffronto con le legittimità urbanistiche e catastali, valutando le qualità strutturali ed igienico sanitarie del bene in esame, il grado di manutenzione e conservazione, la tipologia ed efficienza degli impianti tecnologici nonché tutte le più opportune valutazioni ed accertamenti, delle unità sottoposte ad esecuzione.

Di quanto sopra è stato redatto, congiuntamente al custode giudiziario Avv.to Enrico Alessandrini, il relativo verbale di sopralluogo che si rimette nell'**Allegato 1**.



In tempo differito, sono state svolte ulteriori attività tecniche presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Macerata (ex U.T.E.) sez. fabbricati sia per l'estrazione della documentazione depositata agli atti, oltre che per definire compiutamente la situazione in termini di censimento immobiliare.

Inoltre sono state esperite indagini presso la CC.RR. II. di Macerata per verificare la completezza della documentazione ipotecaria rimessa agli atti (Certificazione notarile) ed anche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Potenza Picena per i riscontri delle relative conformità urbanistiche.

Quesito 1

1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)

Risposta al Quesito 1 - Descrizione Generale

L'immobiliare sottoposto ad esecuzione risulta composto da una unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Recanati – Contrada Mattonata n. 16 - trattasi di un compendio immobiliare costituito da:

A. n. 1 **Abitazione** Comune di Potenza Picena – Via Giuseppe Garibaldi n.36 - P.1° e 2° - fg. 44 n. 273 **sub. 14** - categoria A/3 classe 2° di vani 5,5, rendita Euro 426,08 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

B. n. 1 **Autorimessa** Comune di Potenza Picena - Via Giuseppe Garibaldi n. 36 - P. Terra - fg. 44 n. 273 **sub. 13** - categoria C/6 fi mq.35, classe 4, rendita Euro 54,23 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile è ubicato in zona centrale di Porto Potenza Picena, in prossimità dell'accesso alla vicinissima spiaggia, confina su due lati in aderenza con due fabbricati, il prospetto d'ingresso è su Via G. Garibaldi mentre il retro prospetto si



trova su Via Camillo Benzo Conte di Cavour. Quanto sopra descritto viene rappresentato nella documentazione fotografica di cui all'**All.to 2**.

Gli immobili sopra descritti recentemente ristrutturati, si trovano secondo il P.R.G. di Porto Potenza - ART. 11 ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO (A) 1.

Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n°1444. 2.

In tali Zone gli interventi sono disciplinati da specifici Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica ai sensi dell'art. 27 e seg. della Legge n. 457/1978 e da quanto in essi stabilito: **A3 - Piano Particolareggiato Porto Potenza** di interesse paesistico regolamentata dall'art. 23 delle N.T.A.

L'inquadramento generale del fabbricato è rappresentato dall'estratto di mappa catastale e di P.R.G. di cui all'**All.to 3.1**, e dagli elaborati planimetrici catastali che ne rappresentano la composizione distributiva nell'**All.to 3.2**

E' composto da n. 1 unità residenziale (sub 14) P.1°-2° ed una unità Autorimessa al P. Terra (sub 13).

Lo stabile di vecchia edificazione ma di recente ristrutturazione composto di n. 3 piano fuori terra (P. Terra - Autorimessa -1°-2° residenziale), ha strutture portanti in C.A. con tamponamenti in muratura e orizzontamenti in latero-cemento, la copertura è con tetto in legno a falde.

I vari livelli di piano sono collegati da una scala di collegamento interna.

L'edificio è completamente intonacato e tinteggiato, nel complesso si riscontra un ottimo stato manutentivo.

L'accesso avviene dalla via Garibaldi per l'unità residenziale e per quanto attiene all'autorimessa si accede sia dalla Via Garibaldi sia dalla retrostante Via C.B. Conte di Cavour.

E' presente la DI.CO. per l'impianto elettrico e TV condominiale. (vedi all.to 4.1)

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

A. n. 1 **Abitazione** Comune di Potenza Picena – Via Giuseppe Garibaldi n.36 - P.1° e 2° - fg. 44 n. 273 **sub. 14** - categoria A/3 classe 2° di vani 5,5, rendita Euro 426,08 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



L'unità residenziale di che trattasi, si sviluppa su una superficie commerciale* di mq. 58,00 al Piano Primo a cui vanno aggiunti mq.58,00 al Piano secondo.

La superficie complessiva commerciale risultante è pertanto di mq. 116,00.

Le superfici sono determinate anche dall'incidenza delle murature portanti e perimetrali esterne. L'altezza media interna dei locali al Piano Primo è di ml. 2.70 mentre i vani al Piano Secondo hanno altezza massima di ml. 3.95 e minima di ml. 2,35.

L'appartamento al primo piano è formato da un soggiorno con zona cucina ed un bagno mentre al piano secondo vi sono n.1 camere da letto matrimoniale con cabina armadio e n.1 cameretta con letto a castello, oltre un bagno ed il corridoio per la distribuzione dei flussi interni il tetto spiovente è in legno a vista.

L'appartamento nel suo complesso è ben rifinito internamente con materiali di ottima qualità: gli infissi esterni di finestra sono in legno con vetro camera, gli infissi di porta interne sono in legno tamburato; le pareti sono tinteggiate con varie cromaticità ed i soffitti sono di colore bianco, la pavimentazione è realizzata in gres ed i bagni sono in gres ceramico, la scala di collegamento con il piano secondo è in ferro e con gradini in vetro. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-termico e sanitario. Tutti gli impianti risultano funzionanti ma non è presente la DI.CO. del sub.14. (vedi all.to 4.1 - Dichiarazioni di Conformità impianto termoidraulico).

Nel complesso l'appartamento è in ottimo stato conservativo.

Difformità Urbanistiche - non riscontrate

- B. **Autorimessa** Comune di Potenza Picena - Via Giuseppe Garibaldi n. 36
- P. Terra - fg. 44 n. 273 **sub. 13** - categoria C/6 fi mq.35, classe 4, rendita
Euro 54,23 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Trattasi di Autorimessa al P. Terra con doppio accesso fronte - retro con due porte basculanti in ferro, si sviluppa su una superficie commerciale* di mq. 38,00 comprensivi anche di piccolo vano ripostiglio sottoscala e il diretto accesso al corpo scala che raggiunge l'abitazione al primo piano.



Le pareti sono intonacate e tinteggiate come anche i soffitti che sono di colore bianco, la pavimentazione è realizzata in gres ceramico. L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante. (vedi all.to 4.1 -Dichiarazioni di Conformità impianto elettrico)

Si trova in ottimo stato conservativo.

Difformità Urbanistiche - non riscontrate

Quesito 2

2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

Risposta al Quesito 2:

- Immobile sito in Comune di Potenza Picena – Via Giuseppe Garibaldi n.36 piano 1 e 2 distinto al
- Foglio 44 particella 273 subalterno 14 categoria A/3 classe 2° di vani 5,5, rendita Euro 426,08;
- Foglio 44 particella 273 subalterno 13 categoria C/6 fi mq.35, classe 4, rendita Euro 54,23;

Attuale intestatario:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]e;
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



– [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Quesito 3

3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);

Risposta al Quesito 3:

- Immobile sito in Comune di Potenza Picena – Via Giuseppe Garibaldi n.36 piano 1 e 2 distinto al
 - Foglio 44 particella 273 subalterno 14 categoria A/3 classe 2° di vani 5,5, rendita euro 426,08;
 - Foglio 44 particella 273 subalterno 13 categoria C/6 di mq.35, classe 4, rendita euro 54,23;
- gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, sono perfettamente descritti e corrispondono ai dati catastali riportati in banca dati.
- Le particelle attuali descritte al Foglio 44 con i numeri 273 subalterno 14 e subalterno 13, derivano:

Il subalterno 14 appartamento dalla fusione dei subalterni 8, 9 e 11

Il subalterno 13 garage, dalla fusione dei subalterni 5 e 3;

Quesito 4

4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

Risposta al Quesito 4:

Atti esaminati:



[REDACTED] per l'intero della piena proprietà, bene personale, per averlo ricevuto da [REDACTED]

[REDACTED]; per atto notaio Moretti Antonio del 23/03/2009, rep. 89686/16486 in donazione;

nell'atto di donazione gli immobili individuati erano, fabbricato in corso di costruzione identificato con Foglio 44 particelle 273 subalterno 3, subalterno 5, subalterno 9;

Trascritta a Macerata il 09/04/2009 al numero di particolare 3475;

- **donazione**, atto notaio Moretti Antonio del 23/03/2009 rep. 89686/16486, da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Gli immobili indicati sono identificati con** Foglio 44 particelle 273 subalterno 8 e subalterno 11, tutti in corso di costruzione;

trascritto a Macerata il 09/04/2009 al numero particolare 3476;

Alla [REDACTED] **li immobili erano pervenuti:**

A) per successione legittima di Paolucci Fernando nato il 14/10/1921 ed apertasi a Potenza Picena il 29/06/1981 den.13 vol.169, a favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

l'immobile viene identificato con "Potenza Picena Via Garibaldi piano terra, autorimessa Foglio 44/a particella 626/273 di cui alla scheda NCEU n.252/81 reg.ta il 3/7/1981 non ancora allibrata"

Trascritta a Macerata il 4/10/1982 al numero particolare 6895;

B) per successione di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- L'immobile viene identificato con Foglio 44 particella 273 categoria C/6 di mq.28;



- Atto di Divisione fra [REDACTED] el 23/03/2009, rep. 89685/16485;
- Trascritto il 09/04/2009 al numero particolare 3474;

Si rilevano inoltre:

- Accettazione tacita di eredità n°11383 del 19/10/2023 – [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Quesito 5

5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

Risposta al Quesito 5:

Atti esaminati:

- **Ipoteca volontaria n°1706 del 15/06/2011** a favore della [REDACTED]
[REDACTED] per euro 240.000,00, atto notaio Moretti del 14/06/2011 rep. 96134/20074, capitale euro 120.000,00 in 15 anni, grava su:
Potenza Picena – garage distinto al Foglio 44 particella 273 subalterno 13 e abitazione Foglio 44 particella 273 subalterno 14;
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
- **Verbale di pignoramento immobili** – a favore della [REDACTED] on sede a Conegliano (TV), contro [REDACTED] Unep Tribunale di Macerata del 20/04/2023 rep.949; grava su: Potenza Picena – garage distinto al Foglio 44 particella 273 subalterno 13 e abitazione Foglio 44 particella 273 subalterno 14;

Contro [REDACTED] rimettono le ispezioni ipotecarie effettuate nell'**Allegato 5**.



Quesito 6

6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e ove possibile con quale spesa (indicativa);

Risposta al Quesito 6:

Per quanto attiene al Fabbricato nella sua interezza:

il fabbricato, è stato interessato da una prima pratica di PdC n. 2007/286 n. 80 del 23.04.2008 e successiva pratica di variante con **Denuncia inizio Attività n. 1279 del 20.01.2010** presentata da [REDACTED]

(comproprietari) in cui si comunicavano le seguenti attività edilizie (si rimette stralcio dell'ultima comunicazione DIA con indicazione dei lavori):

- variazioni dei prospetti con spostamento e modifica di aperture e realizzazione nuove finiture e fasce marcapiano decorative;
- modifica e creazione di nuovi divisori interni con parziali modifiche dei singoli vani;
- realizzazione della struttura di copertura con travi in legno lamellare in luogo del previsto solaio in latero-cemento e modifica delle dimensioni dei pilastri in sede esecutiva;
- tinteggiature esterne eseguite con colori nella scala delle terre come indicato dal PPCS ed infissi di finestre in alluminio di colore bianco e/o tipo legno con persiane in colore verde;
- completamento della copertura con applicazione di materiali isolanti ai fini del miglioramento energetico dell'immobile con incremento dell'altezza esterna, il tutto come previsto dalla normativa in merito, L.R. n.14 del 17/06/08 – D.Lgs n.115/2008 (opera da eseguire);

Di tale intervento viene richiesta Agibilità presentata da [REDACTED]

[REDACTED] con comunicazione del 15.07.2010

CATASTO - La planimetria catastali attualmente in atti sono conformi allo stato attuale degli immobili in esame.

DIFFORMITA' – non riscontrata

Quesito 7

7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

Risposta al Quesito 7:



Dagli accertamenti effettuati in loco, lo scrivente ha rilevato che:

A. Abitazione P.1 e 2° - fg. 44 n. 273 sub. 14 – nella quota di 1/1 intestato alla ditta [REDACTED]

[REDACTED]

Attualmente occupato dalla [REDACTED]

[REDACTED]

A. Autorimessa P. Terra- fg. 44 n. 273 sub. 13 – nella quota di 1/1 intestato alla ditta [REDACTED]

[REDACTED]

Attualmente occupato [REDACTED]

[REDACTED]

CATASTO - La planimetria catastali attualmente in atti sono conformi allo stato attuale degli immobili in esame.

DIFFORMITA' – non riscontrata

Quesito 8

8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota.

Risposta al Quesito 8:

Quota di proprietà o possesso:

- La proprietà delle unità immobiliari di cui al procedimento esecutivo è in carico a:
- [REDACTED] per l'intero della piena proprietà, bene personale, così come riportato nell'atto del notaio Moretti Antonio del 23/03/2009;

Quesito 9

9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Risposta al Quesito 9



- Dall'atto del notaio Moretti Antonio del 23/03/2009, (atto di provenienza al debitore esecutato) il [REDACTED] acquista la piena proprietà dell'immobile, come BENE PERSONALE;

Quesito 10

10. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;

Risposta al Quesito 10:

alla data del 18/07/2025 risulta:

- **Ipoteca volontaria n°1706 del 15/06/2011** a favore della [REDACTED] [REDACTED] per euro 240.000,00, atto notaio Moretti del 14/06/2011 rep. 96134/20074, capitale euro 120.000,00 in 15 anni, grava su:
Potenza Picena – garage distinto al Foglio 44 particella 273 subalterno 13 e abitazione Foglio 44 particella 273 subalterno 14;
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **Verbale di pignoramento immobili** – a favore della [REDACTED] con sede a Conegliano (TV), contr [REDACTED] Unep Tribunale di Macerata del 20/04/2023 rep.949; grava su: Potenza Picena – garage distinto al Foglio 44 particella 273 subalterno 13 e abitazione Foglio 44 particella 273 subalterno 14; Trascritto a Macerata 11/05/2023 al n°5222
[REDACTED]

Quesito 11

11. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Risposta al Quesito 11:

- **Ipoteca volontaria n°1706 del 15/06/2011** a favore della [REDACTED] [REDACTED], per euro 240.000,00, atto notaio Moretti del 14/06/2011 rep. 96134/20074, capitale euro 120.000,00 in 15 anni, grava su:



- _____

11. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]



Quesito 12

12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;

Risposta al Quesito 12

In relazione alla conformazione del compendio edilizi di cui all'es. immobiliare in esame si ritiene che lo stesso possa essere diviso con stime dei singoli cespiti che saranno poi denominati Lotti.

Per le tutte le unità, nella valutazione del prezzo base di vendita del compendio immobiliare, si è proceduto con il criterio di stima sintetico – comparativa, basato sulla conoscenza delle quotazioni medie indicative degli immobili, costituite dalle medie dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare.

A tale criterio sono stati incrociati i dati forniti dai listini della Banca dati delle quotazioni immobiliari:

- **Semestre:** 2 - 2024
- **Comune:** Potenza Picena
- **Fascia/zona:** Periferica/PORTO POTENZA PICENA

Questa banca dati riporta una quotazione oscillante tra 1700 ÷ 2.600 €/mq per abitazioni civili con stato conservativo ottimo (come nel caso che ci occupa) mentre i dati per i box (autorimesse) una quotazione oscillanti tra 800 ÷ 1.200 €/mq. Il valore normale unitario, ottenuto dalle suddette quotazioni immobiliari minima e massima, è determinata applicando coefficienti di merito relativi al taglio, al livello del piano ed alla categoria catastale degli immobili e nel caso in esame acquista un valore aggiunto la posizione a ridosso delle spiagge di Porto Potenza Picena.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MACERATA

Comune: POTENZA PICENA

Fascia/zona: Periferica/PORTO POTENZA PICENA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1900	L	6,2	9,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2600	L	7,1	9,8	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3,7	7	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1750	L	3,2	5,1	L



In via definitiva integrando quanto sopra con indagini di mercato effettuate presso le locali agenzie immobiliari, lo scrivente ha desunto che il mercato immobiliare in Potenza Picena – fraz.ne Porto potenza, ove è ubicato il compendio oggetto di stima, con buona esposizione e localizzazione, il valore delle unità residenziali si attesta su quotazioni che oscillano tra i 1.500/2.600 €/mq per ubicazione, metratura e caratteristiche analoghe a quelle in esame.

Sono state incrociate tutte queste quotazioni desumendo un valore in via prudenziale per le caratteristiche e finiture di **€ 2500/mq** per la porzione residenziale sub. 14 ed un valore di **€ 1.000/mq** per l'autorimessa sub.13.

Le quotazioni utilizzate, sono riferite alle superfici commerciali, nei cui calcoli vengono ricomprese le murature perimetrali.

Il valore di mercato si è ottenuto come di seguito dettagliato:

$$\begin{aligned}
 V &= S_{comm} \times C \times Q_m; \\
 S_{comm} &= \text{Superficie commerciale dell'immobile}; \\
 C &= \text{Coefficiente correttivo di ragguaglio}; \\
 Q_m &= \text{Quotazione media};
 \end{aligned}$$

Nella tabella che segue è esplicitato il calcolo che ha condotto al valore di stima degli immobili.

Quadro di stima immobiliare riferito alla quota di proprietà di 1/1

Immobile	Descrizione	Superficie Comm.le S comm	Quota propriet à 1/2	Sup. in quota parte	Quotazione media (€/mq) Qm	Valore	Detrazioni €		Valore Finale
							Costi per interventi di sanatoria/ edili	Costi per Oneri Professionali	
Unità imm.ri	sub 13	38.00	1.00	1.00	€ 1.000.00	€ 38000.	€ -	€ -	€ 38.000.00
	sub 14	116.00	1.00	1.00	€ 2.500.00	€ 290000.	€ -	€ -	€ 290.000.00
Valore									€ 328.000.00

Valore complessivo sub.13 e sub.14 € 328.000,00



Quesito 13

13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando in caso affermativo i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

Risposta al Quesito 13:

I beni in esame essendo due distinti subalterni, sono già tecnicamente separati da permettere la formazione di lotti autonomi con la sola chiusura della porta che si trova nell'autorimessa al piano terra e che è di accesso al vano scala di collegamento interno con l'abitazione al piano primo.

Di seguito si allega una scheda di dettaglio con indicazione di ogni singolo lotto e del relativo valore attribuito.

Suddivisione dei Lotti

Lotto 1

Fg.44 part.IIIa 273 sub 13 – Piano Terra - Autorimessa

Valore € 38.000,00 (trentottomilaeuro)

Lotto 2

Fg. 44 part.IIIa 273 sub 14 – Piano 1° e 2° - Residenziale

Valore € 290.000,00(duecentonovantamilaeuro)

Quesito 14

14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

Risposta al Quesito 14:

Nell'**Allegato 6** si rimette A.P.E. per il subalterno 14 con relativo protocollo di trasmissione alla Regione Marche:

Prot. 1288110 | 08/10/2025 | R_MARCHE | GRM | FRC | A | 440.110.30/2022/FRC/17 del 08/10/2025



Punto 15

16 - il C.T., ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.

Risposta al Punto 15:

Non sono presenti irregolarità edilizie nei subalterni sub.13 e sub.14

Macerata lì 07.10.2025

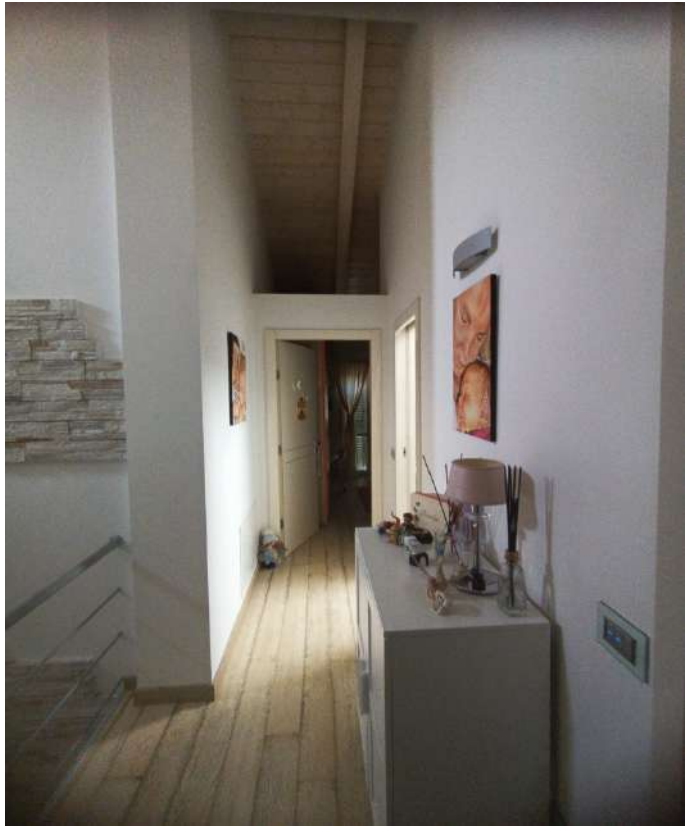
Il C.T.U.
Geom. Marco Porcorossi



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







ALLEGATO 3.1

Estratto di Mappa Catastale fg. 44 n. 273



Estratto della Tavola di PRG



ART. 11 ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO (A) 1. Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n°1444. 2. In tali Zone gli interventi sono disciplinati da specifici Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica ai sensi dell'art. 27 e seg. della Legge n. 457/1978e da quanto in essi stabilito: ♣ A1 Piano Particolareggiato Centro Storico ♣ A2 Piano Particolareggiato Montecanepino ♣ **A3 Piano Particolareggiato Porto Potenza**



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata

Dichiarazione protocollo n. MC0018780del 08/02/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza Picena
Via Garibaldi
civ. SNC

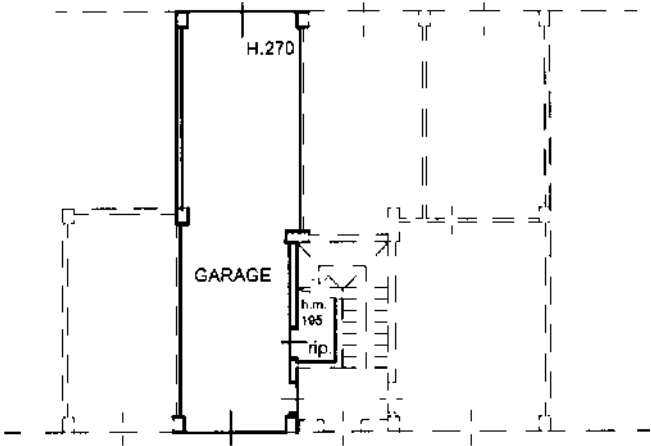
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 44
Particella: 273
Subalterno: 13

Compilata da:
Toso Adriano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Macerata N. 689

Scheda n. 1 Scala 1:200

Allegato 3.3

P.T.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata

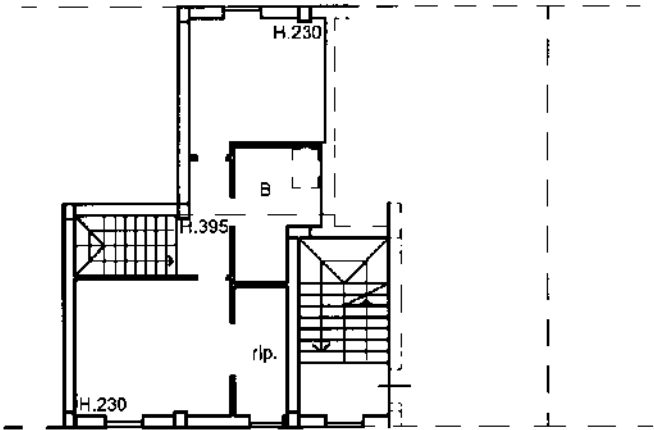
Dichiarazione protocollo n. MC0018780del 08/02/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza Picena
Via Garibaldi civ. 36

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 44
Particella: 273
Subalterno: 14

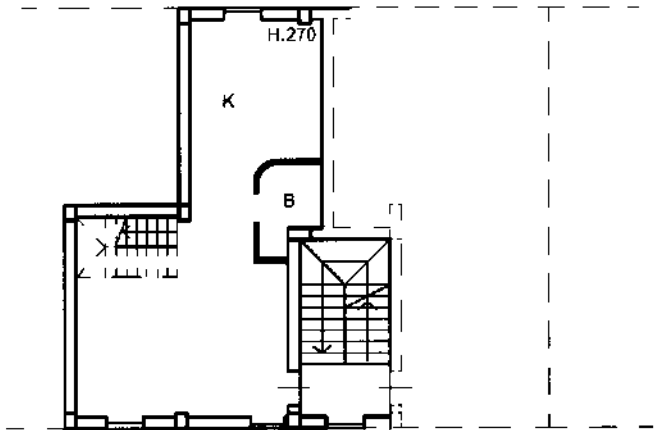
Compilata da:
Toso Adriano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Macerata N. 689

Scheda n. 1 Scala 1:200

Allegato 3.4
P.2°



P.1°



Ultima planimetria in atti